

IMPOZITUL ȘI TAXA PE TEREN - PERSOANE FIZICE

Reguli generale

1. Orice persoană care are în proprietate teren situat în România datorează pentru acesta un impozit anual.
2. Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.
3. În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se stabilește proporțional cu numărul de luni pentru care este constituit dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință. Pentru fracțiunile mai mici de o lună, taxa se calculează proporțional cu numărul de zile din luna respectivă.
4. În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mici de o lună, taxa pe teren se datorează proporțional cu numărul de zile sau de ore prevăzute în contract.
5. Impozitul pe teren, precum și taxa pe teren se datorează către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasat terenul.
6. Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.
7. În cazul în care pentru o suprafață de teren proprietate publică sau privată a statului ori a unității administrativ-teritoriale se datorează impozit pe teren, iar în cursul unui an apar situații care determină datorarea taxei pe teren, diferența de impozit pentru perioada pe care se datorează taxa se compensează sau se restituie contribuabilului în anul fiscal următor.
8. Impozitul pe teren, precum și taxa pe teren se datorează către bugetul local al comunei, al orașului sau al municipiului în care este amplasat terenul.
9. Pe perioada în care pentru un teren se plătește taxa pe teren, nu se datorează impozitul pe teren.
10. În cazul terenului care este deținut în comun de două sau mai multe persoane, fiecare proprietar datorează impozit pentru partea din teren aflată în proprietatea sa. În cazul în care nu se pot stabili părțile individuale ale proprietarilor în comun, fiecare proprietar în comun datorează o parte egală din impozitul pentru terenul respectiv.

Calculul impozitului / taxei

1. Impozitul/Taxa pe teren se stabilește luând în calcul suprafața terenului, rangul localității în care este amplasat terenul, zona și categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.
2. În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la categoria de folosință terenuri cu construcții, impozitul/taxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel:

IMPOZITUL / TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN – TERENURI CU CONSTRUCȚII - Art. 465 alin.(2) din Legea 227/2015		
Zona în cadrul localității	Nivelul aplicat în anul 2024 indexat cu rata inflației 13,8% -lei/ha-	Nivelurile impozitului/taxei, pe ranguri de localități aplicabile în anul fiscal 2025 Indexate cu rata inflației 10,4% -lei/ha-
A	1184	1307
B	947	1045
C	711	785
D	464	512

3. În cazul localității Luncavita, valorile pe hectar, aplicabile în anul **2025** sunt următoarele: **Zona A = 1307lei/ha; Zona B = 1045lei/ha; Zona C = 785lei/ha ; Zona D = 512/ha.** În cazul localității Rachelu, valorile pe hectar, aplicabile în anul 2025, sunt aceleași.

Anexa 3 – HCL nr. 70/29.11.2024

4. În cazul unui teren amplasat în intravilan, înregistrat în registrul agricol la altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții, impozitul/țaxa pe teren se stabilește prin înmulțirea suprafeței terenului, exprimată în hectare, cu suma corespunzătoare din tabelul de mai jos, iar acest rezultat se înmulțește cu coeficientul de corecție corespunzător rangului localității.

Localitatea Luncavița este localitate de rangul IV iar valoarea coeficientului de corecție este 1,10.

Localitatea Rachelu este localitate de rangul V iar valoarea coeficientului de corecție este 1,00.

IMPOZITUL / TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN INTRAVILAN -ALTĂ CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ DECÂT CEA DE TERENURI CU CONSTRUCȚII Art. 465 alin.(4) din legea 227/2015									
Nr. crt.	Categorie de folosință	Nivelul aplicat pentru anul 2024 indexat cu rata inflației 13,8% - lei/ha -				Nivelul aplicat pentru anul 2025 indexat cu rata inflației 10,4% - lei/ha -			
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
1	Teren arabil	38	28	26	19	42	31	29	21
2	Pășune	28	26	19	17	31	29	21	19
3	Fâneață	28	26	19	17	31	29	21	19
4	Vie	61	47	38	26	67	52	42	21
5	Livadă	72	61	47	38	79	67	52	42
6	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră	38	28	26	19	42	31	29	21
7	Teren cu ape	19	17	10	x	21	19	11	x
8	Drumuri și căi ferate	x	x	x	x	x	x	x	x
9	Teren neproductiv	x	x	x	x	x	x	x	x

5. În baza art. 489, alin (1) și alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, valoarea finală a impozitului/țaxei pe teren intravilan pentru anul **2025**, se stabilește prin aplicarea unei cote adiționale de **50%** asupra valorii impozitului calculat, determinat în urma aplicării prevederilor punctelor 2-4.

6. În cazul unui teren amplasat în extravilan, impozitul/țaxa pe teren se stabilește prin înmulțirea numărului de hectare cu suma corespunzătoare prevăzută în următorul tabel, iar valoarea rezultată se corectează în funcție de rangul localității și zona în care este amplasat terenul respectiv, aplicându-i-se unul dintre coeficienții de corecție: localitatea Luncavița (rang IV), zona A: 1,10; zona B: 1,05; zona C: 1,00; zona D: 0,95, localitatea Rachelu (rang V) zona A: 1,05; zona B: 1,00; zona C: 0,95; zona D: 0,90. :

IMPOZITUL/TAXA PE TERENURILE AMPLASATE ÎN EXTRAVILAN Art. 465 alin.(7) din Legea 227/2015 - lei/ha -			
Nr. crt.	Categorie de folosință	Nivelul aplicat în anul 2024 indexat cu rata inflației 13,8% -lei/ha-	Nivelul aplicat pentru anul 2025 indexat cu rata inflației 10,4% -lei/ha-
1	Teren cu construcții	38	42
2	Arabil	64	71
3	Pășune	34	38
4	Fâneață	34	38
5	Vie pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt. 5.1	72	79
5.1	Vie până la intrarea pe rod	0	0
6	Livadă pe rod, alta decât cea prevăzută la nr. crt.6.1	72	79
6.1	Livadă până la intrarea pe rod	0	0
7	Pădure sau alt teren cu vegetație forestieră, cu excepția celui prevăzut la nr. crt.7.1	18	20
7.1	Pădure în vârstă de până la 20 de ani și pădure cu rol de protecție	0	0

Anexa 3 – HCL nr. 70/29.11.2024

8	Teren cu apă, altul decât cel cu amenajări piscicole	6	7
8.1	Teren cu amenajări piscicole	42	46
9	Drumuri și căi ferate	0	0
10	Teren neproductiv	0	0

8. În baza art. 489, alin (1) și alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal, valoarea finală a impozitului/taxei pe teren extravilan pentru anul **2025**, se stabilește prin aplicarea unei cote adiționale de **10%** asupra valorii impozabile, determinate în urma aplicării prevederilor punctelui 6.

9. Înregistrarea în registrul agricol a datelor privind clădirile și terenurile, a titularului dreptului de proprietate asupra acestora, precum și schimbarea categoriei de folosință se pot face numai pe bază de documente, anexate la declarația făcută sub semnătura proprie a capului de gospodărie sau, în lipsa acestuia, a unui membru major al gospodăriei. Procedura de înregistrare și categoriile de documente se vor stabili prin norme metodologice.

10. În cazul terenurilor aparținând cultelor religioase recunoscute oficial în România și asociațiilor religioase, precum și componentelor locale ale acestora, cu excepția suprafețelor care sunt folosite pentru activități economice, valoarea impozabilă se stabilește prin asimilare cu terenurile neproductive.

Declararea și datorarea impozitului și a taxei pe teren

1. Impozitul pe teren este datorat pentru întregul an fiscal de persoana care are în proprietate terenul la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior.

2. În cazul dobândirii unui teren în cursul anului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data dobândirii, și datorează impozit pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

3. În cazul în care dreptul de proprietate asupra unui teren este transmis în cursul unui an fiscal, impozitul este datorat de persoana care deține dreptul de proprietate asupra terenului la data de 31 decembrie a anului fiscal anterior anului în care se înstrăinează.

4. Dacă încadrarea terenului în funcție de rangul localității și zonă se modifică în cursul unui an sau în cursul anului intervine un eveniment care conduce la modificarea impozitului pe teren, impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

5. În cazul modificării categoriei de folosință a terenului, proprietarul acestuia are obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data modificării folosinței, și datorează impozitul pe teren conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

6. În cazul terenurilor la care se constată diferențe între suprafețele înscrise în actele de proprietate și situația reală rezultată din măsurătorile executate în condițiile Legii nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru determinarea sarcinii fiscale se au în vedere suprafețele care corespund situației reale, dovedite prin lucrări de cadastru. Datele rezultate din lucrările de cadastru se înscriu în evidențele fiscale, în registrul agricol, precum și în cartea funciară, iar impozitul se calculează conform noii situații începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care se înregistrează lucrarea de cadastru la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară, ca anexă la declarația fiscală..

7. În cazul unui teren care face obiectul unui contract de leasing financiar, pe întreaga durată a acestuia se aplică următoarele reguli:

- a) impozitul pe teren se datorează de locatar, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a fost încheiat contractul;
- b) în cazul în care contractul de leasing financiar încetează altfel decât prin atingerea la scadență, impozitul pe teren se datorează de locator, începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care terenul a fost predat locatorului prin încheierea procesului-verbal de predare-primire a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing;
- c) atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.

8. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere,

Anexa 3 – HCL nr. 70/29.11.2024

administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.

9. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să depună o declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte.

9[^]1. În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

10. În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

11. Declararea terenurilor în scop fiscal nu este condiționată de înregistrarea acestor terenuri la oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

12. Depunerea declarațiilor fiscale reprezintă o obligație și în cazul persoanelor care beneficiază de scutiri sau reduceri de la plata impozitului sau a taxei pe teren.

Plata impozitului și a taxei pe teren

1. Impozitul pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie inclusiv.

2. Pentru plata cu anticipație a impozitului/taxei pe teren, datorat/e pentru întregul an de către contribuabili, până la data de 31 martie inclusiv, a anului respectiv, se acordă o **bonificație de 10%**.

3. Impozitul pe teren, datorat aceluiași buget local de către contribuabili, persoane fizice și juridice, de până la 50 lei inclusiv, se plătește integral până la primul termen de plată.

4. În cazul în care contribuabilul deține în proprietate mai multe terenuri amplasate pe raza aceleiași unități administrativ-teritoriale, prevederile punctelor 2 și 3 se referă la impozitul pe teren cumulat.

5. În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

6. În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la perioade mai mari de o lună, taxa pe teren se plătește lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului, de către concesionar, locatar, titularul dreptului de administrare sau de folosință.

7. Pentru neachitarea impozitului / taxei pe teren la termenele de scadență stabilite potrivit punctelor 1 și 6 se datorează majorări de întârziere.

8. Potrivit prevederilor art. 183 alin. (2) din Legea 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, nivelul majorării de întârziere este de **1%** din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Scutiri și facilități

1. Nu se datorează impozitul / taxa pe teren:

a) terenurile degradate sau poluate, incluse în perimetrul de ameliorare, pentru perioada cât durează ameliorarea acestora;

b) terenurile afectate de calamități naturale, pentru o perioadă de până la 5 ani inclusiv, începând cu 1 ianuarie a anului în care s-a produs evenimentul;

c) terenurile aflate în proprietatea sau coproprietatea veteranilor de război, a văduvelor de război și a văduvelor nerecăsătorite ale veteranilor de război;

d) terenul aferent clădirii de domiciliu aflat în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 1 și art. 5 alin. (1) - (3) din Decretul-lege nr. 118/1990, republicat, și a persoanelor fizice prevăzute la art. 1 din Ordonanța Guvernului nr. 105/1999, republicată, cu modificările și completările ulterioare; scutirea rămâne valabilă și în cazul transferului proprietății prin moștenire către copiii acestora, indiferent unde aceștia domiciliază;

Anexa 3 – HCL nr. 70/29.11.2024

e) terenul aferent clădirii de domiciliu, aflat în proprietatea sau coproprietatea persoanelor cu handicap grav sau accentuat și a persoanelor încadrate în gradul I de invaliditate, respectiv a reprezentanților legali, pe perioada în care au în îngrijire, supraveghere și întreținere persoane cu handicap grav sau accentuat și persoane încadrate în gradul I de invaliditate;

f) terenul aferent clădirii de domiciliu aflat în proprietatea sau coproprietatea persoanelor prevăzute la art. 2 lit. c) - f) și j) din Legea nr. 168/2020;

2. În cazul scutirilor prevăzute la alin. (1) lit. c,d,e,f:

a) scutirea se acordă integral pentru terenurile aflate în proprietatea persoanelor prevăzute la alin. (1) lit. c), deținute în comun cu soțul sau soția. În situația în care o cotă-parte din teren aparține unor terți, scutirea nu se acordă pentru cota-parte deținută de acești terți;

b) scutirea se acordă pentru terenul aferent clădirii de domiciliu aflate în proprietatea persoanelor prevăzute la alin. (1) lit. d și e, deținute în comun cu soțul sau soția. În situația în care o cotă-parte din terenul respectiv aparține unor terți, scutirea nu se acordă pentru cota-parte deținută de acești terți.

3. Scutirea de la plata impozitului/taxei pe teren, stabilită conform alin. (1) lit. e), se aplică începând cu data de 1 a lunii următoare celei în care persoana depune documentele justificative.

4. Prin excepție de la prevederile alineatului (3), scutirea de la plata impozitului/taxei pe teren, stabilită conform alin. (1) lit. e) în cazul persoanelor cu handicap temporar, care dețin un certificat de handicap revizibil, se acordă începând cu data emiterii noului certificat de handicap, cu condiția ca acesta să aibă continuitate și să fie depus la organul fiscal local în termen de 45 de zile.

5. Impozitul pe terenurile aflate în proprietatea persoanelor fizice care sunt utilizate pentru prestarea de servicii turistice cu caracter sezonier, pe o durată de cel mult 6 luni în cursul unui an calendaristic, se reduce cu **50%**. Reducerea se aplică în anul fiscal următor celui în care este îndeplinită această condiție.

6. Impozitul pe terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice care sunt utilizate pentru prestarea de servicii turistice, pentru cel mult 180 zile consecutive sau cumulate, în cursul unui an calendaristic, se reduce cu **50%**. Reducerea se aplică în anul fiscal următor celui în care este îndeplinită această condiție.

Pentru anul 2025 scutirile sau reducerile de la plata impozitului/taxei pe teren, se aplică începând cu data de 1 ianuarie 2025 persoanelor care dețin documente justificative emise până la data de 31 decembrie 2024 și care sunt depuse la compartimentele de specialitate ale autorităților publice locale, până la data de 28 februarie 2025.

Sanctiuni

1. Obligația depunerii declarației fiscale de către persoanele fizice la termenele stabilite de art. 466 alin. (2), (5), alin. (7) lit. c), alin.(8), (9), (9¹), (10) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal ia naștere în următoarele cazuri:

- a) în cazul dobândirii unui teren în cursul anului – termenul de depunere a declarației fiscale la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află terenul este de 30 de zile de la data dobândirii;
- b) în cazul modificării categoriei de folosință a terenului – termenul de depunere a declarației fiscale la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află terenul este de 30 de zile de la data modificării respective;
- c) în cazul unei teren care face obiectul unui contract de leasing financiar atât locatorul, cât și locatarul au obligația depunerii declarației fiscale la organul fiscal local în a cărui rază de competență se află terenul, în termen de 30 de zile de la data finalizării contractului de leasing sau a încheierii procesului-verbal de predare a bunului sau a altor documente similare care atestă intrarea bunului în posesia locatorului ca urmare a rezilierii contractului de leasing însoțită de o copie a acestor documente.
- d) în cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de o lună, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului.
- e) în cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mici de o lună, persoana de drept public care transmite dreptul de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația să depună o

Anexa 3 – HCL nr. 70/29.11.2024

declarație la organul fiscal local, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractelor, la care anexează o situație centralizatoare a acestor contracte.

- f)** În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.
- g)** În cazul unei situații care determină modificarea taxei pe teren datorate, persoana care datorează taxa pe teren are obligația să depună o declarație la organul fiscal local în a cărei rază teritorială de competență se află terenul, până la data de 25 a lunii următoare celei în care s-a înregistrat situația respectivă.

2. Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 95 lei la 368 lei depunerea declarației de impunere peste termenele enumerate la punctul 1 lit. a) – g) .

3. Constituie contravenție și se sancționează cu amendă de la 368 lei la 918 lei nedepunerea declarației de impunere în situațiile enumerate la punctul 1 lit. a) – g).

4. Constatarea contravențiilor și aplicarea sancțiunilor se fac de către primari și persoane împuternicite din cadrul compartimentelor de specialitate ale autorității administrației publice locale, în baza dispozițiilor Ordonanței Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002 cu modificările și completările ulterioare.

5. Pentru terenurile agricole nelucrate timp de 2 ani consecutiv, Consiliul local poate majora impozitul pe teren cu până la **500%** începând cu al treilea an, în condițiile stabilite prin hotărâre a consiliului local.

Întocmit,
Insp. imp. și taxe,
Angelica CHIRIAC
.....